

Årsredovisning 2019

BRF BORDDUKEN 6 769625-7067

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningens fastighet Bordduken 6 byggdes 1945 och har värdeår 1968. Byggnadens totalyta är 1729 kvm varav 1488 kvm utgör lägenhetsyta och 241 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1682 kvm. Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2044-09-30.

Fastigheten består av 30 st medlemslägenheter. Föreningen upplåter med hyresrätt 4 st lokaler och 25 st parkeringsplatser.

Fastigheten är fullförsäkrad via Brandkontoret.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Fotvård	32 kvm	2022-03-31
Frisörsalong	48 kvm	2020-12-31
Restaurang	96 kvm	2022-09-30
Massagesalong	65 kvm	2020-09-30

Styrelsens sammansättning

Richard Holmboe	Ordförande
Annika Björklund	Sekreterare
Gunnel Welander	Ledamot
Kenneth Sydfors	Ledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.

Revisorer

KPMG Huvudansvarig revisor Katrine Elbra

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2018 Trapphusmålning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB
Teknisk förvaltning Nabo AB

Övrig verksamhetsinformation

1 upplåtelse, 4 överlåtelse under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förhöjd amortering istället för punkt-amortering p.g.a. försäljning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 524	1 552	1 494	1 488
Resultat efter fin. poster	-328	-455	-612	-446
Soliditet, %	73	72	69	71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	37 720	-	1 149	38 869
Upplåtelseavgifter	2 634	-	1 051	3 685
Fond, yttre underhåll	681	-	-	681
Balanserat resultat	-2 651	-455	-	-3 106
Årets resultat	-455	455	-328	-328
Eget kapital	37 928	0	1 872	39 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 106
Årets resultat	<u>-328</u>
Totalt	-3 434

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	155
Balanseras i ny räkning	<u>-3 589</u>
	-3 434

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 524	1 552
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		1 524	1 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-736	-944
Övriga externa kostnader	8	-171	-97
Personalkostnader	9	-41	-41
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-676	-676
Summa rörelsekostnader		-1 623	-1 757
Rörelseresultat		-99	-205
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-230	-249
Summa finansiella poster		-230	-249
Resultat efter finansiella poster		-328	-455
Årets resultat		-328	-455

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	50 983	51 645
Maskiner och inventarier	12	71	85
Summa materiella anläggningstillgångar		51 054	51 730
Summa anläggningstillgångar		51 054	51 730
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36	57
Övriga fordringar	13	18	79
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80	62
Summa kortfristiga fordringar		134	198
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 028	1 055
Summa kassa och bank		3 028	1 055
Summa omsättningstillgångar		3 162	1 253
Summa tillgångar		54 217	52 983

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 554	40 354
Fond för yttre underhåll		681	681
Summa bundet eget kapital		43 234	41 034
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 106	-2 651
Årets resultat		-328	-455
Summa fritt eget kapital		-3 434	-3 106
Summa eget kapital		39 800	37 928
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	11 122	11 782
Summa långfristiga skulder		11 122	11 782
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 659	2 659
Leverantörsskulder		123	125
Skatteskulder		122	124
Övriga kortfristiga skulder		144	125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246	239
Summa kortfristiga skulder		3 294	3 273
Summa eget kapital och skulder		54 217	52 983

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 055	2 858
Resultat efter finansiella poster	-328	-455
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	676	676
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	347	221
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	64	-82
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21	102
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	433	241
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	2 200	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-659	-2 044
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 541	-2 044
Årets kassaflöde	1 973	-1 803
Likvida medel vid årets slut	3 028	1 055



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Nedan sammanfattas de redovisningsprinciper som har tillämpats

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar/innerväggar	120 år
VA stammar	120 år
Fasad	50 år
Balkonger	40 år
Värme	50 år
El	40 år
Inre ytskikt	120 år
Yttertak	40 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Restpost	120 år
Maskiner	10 år
Installationer	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	26	62
Hysesintäkter, förråd	7	8
Hysesintäkter, lokaler	414	406
Hysesintäkter, p-platser	142	145
Årsavgifter, bostäder	891	884
Övriga intäkter	44	45
Summa	1 524	1 552

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	3	2
Fastighetsskötsel	23	28
Snöskottning	19	0
Städning	47	45
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	1	0
Summa	94	76

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar och lås	1	0
El	23	0
Fönster	1	0
Gård och mark	5	0
Reparationer	0	209
Trapphus	2	0
Tvättstuga	3	0
Vind	2	0
Värme	1	0
Summa	38	209

Not 5, Planerade underhåll	2019	2018
ventilation	0	57
Summa	0	57

Not 6, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	32	33
Sophämtning	14	14
Uppvärmning	285	286
Vatten	46	42
Summa	377	375

Not 7, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	44	44
Fastighetsförsäkringar	19	17
Fastighetskatt	60	62
Tomträttsavgälder	104	104
Summa	227	228

Not 8, Övriga externa kostnader	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	64	54
Förbrukningsmaterial	1	1
Juridiska kostnader	14	0
Konsultkostnader	50	0
Revisionsarvoden	20	26
Övriga förvaltningskostnader	22	15
Summa	171	97

Not 9, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	7	7
Styrelsearvoden	34	34
Summa	41	41

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	230	249
Summa	230	249

Not 11, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	54 634	54 634
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 634	54 634
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 989	-2 328
Årets avskrivning	-661	-661
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 651	-2 989
Utgående restvärde enligt plan	50 983	51 645
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 050	19 202
Taxeringsvärde mark	15 800	10 600
Summa	32 850	29 802

Not 12, Maskiner och inventarier		2019-12-31	2018-12-31	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		142	142	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde		142	142	
Ingående ackumulerad avskrivning		-57	-43	
Avskrivningar		-14	-14	
Utgående ackumulerad avskrivning		-71	-57	
Utgående restvärde enligt plan		<u>71</u>	<u>85</u>	
Not 13, Övriga fordringar		2019-12-31	2018-12-31	
Skattekonto		18	79	
Summa		18	79	
Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31	
Bredband		7	7	
Fastighetskötsel		6	0	
Försäkringspremier		8	8	
Förvaltning		16	15	
Städning		12	0	
Tomträtt		26	26	
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5	5	
Summa		80	62	
Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2020-06-01	1,77 %	5 400	6 000
Stadshypotek	2022-06-01	1,52 %	5 782	5 841
Stadshypotek	2020-03-04	1,55 %	2 600	2 600
Summa			13 782	14 441
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			2 659	2 659

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 10 485 250 kr

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	21	21
El	4	5
Förutbetalda avgifter/hyror	127	129
Löner	34	34
Sociala avgifter	9	9
Uppvärmning	35	38
Utgiftsräntor	3	3
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3	0
Summa	246	239

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	23 500	23 500
Summa	23 500	23 500

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Avgiftsförändring planerad till Q2 2020 i samråd med ekonomisk förvaltare. Även en ny underhållsplan är beställd i Q1 2020, som kommer att förtydliga budget samt planerat underhåll framöver.

Underskrifter

Bromma, 2020 - 06 - 10

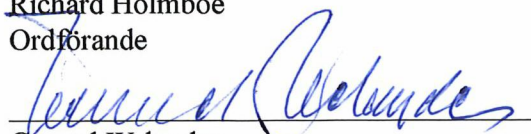
Ort och datum



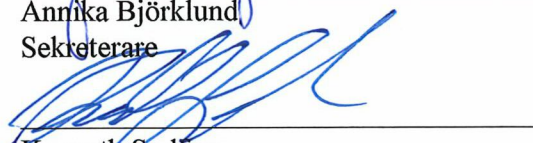
Richard Holmboe
Ordförande



Annika Björklund
Sekreterare



Gunnel Welander
Ledamot



Kenneth Sydfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 06 - 17



Katrine Elbra
Revisor
Godkänd
KPMG



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bordduken 6, org. nr 769625-7067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bordduken 6 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bordduken 6 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 17 juni 2020

KPMG AB

Katrine Elbra

Godkänd revisor